

Preguntas más frecuentes

Pregunta n.º 1: ¿Qué es la Ley de Notificación de Estabilidad de la Vivienda?

Respuesta: La Ley de Notificación de Estabilidad de la Vivienda (HSNA, por sus siglas en inglés), promueve la estabilidad de la vivienda de los residentes de Somerville, al requerir a los arrendadores que proporcionen a los inquilinos una **Notificación de los derechos y recursos del inquilino (en adelante, denominado «Notificación» de manera colectiva)**, en el caso de que un arrendador quiera finalizar un alquiler.

Este HSNA también exige que los propietarios de la ejecución de la hipoteca (propietarios de una propiedad sobre la que se ejecuta una hipoteca, tales como bancos o los que compran a los bancos) proporcionan la misma Notificación a antiguos propietarios que se enfrentan a un desahucio.

Pregunta n.º 2: ¿Cuándo es efectiva esta nueva Ley?

Respuesta: La HSNA entra en vigencia el 26 de diciembre de 2019. Observe la nota importante en la respuesta a la Pregunta n.º 4, más abajo.

Pregunta n.º 3: ¿Por qué fue aprobada esta Ley?

Respuesta: Esta Ley fue aprobada para asegurar que los inquilinos/antiguos propietarios entienden sus derechos cuando su ocupación de alquiler o residencial es rescindida, y están informados sobre las agencias que pueden brindarles asistencia. En muchos casos, las agencias pueden asistir a los inquilinos para que obtengan fondos para pagar una renta atrasada o los servicios necesarios para estabilizar el alquiler y evitar desalojos. Además, basándose en estadísticas estatales, solo el 8 % de los inquilinos tienen representación legal en los casos de desalojo y más del 70 % de los arrendadores están representados de forma legal. Aunque no es posible solucionar casos de desalojo prejudicialmente, HSNA dará a los inquilinos/antiguos propietarios una mejor oportunidad para obtener consejo y/o representación.

Pregunta n.º 4: Como arrendador, ¿cuáles son mis responsabilidades bajo esta nueva Ley?

Respuesta: cuando un arrendador/propietario ejecutor de hipoteca notifica a un inquilino/antiguo propietario que debe abandonar el inmueble o que el alquiler expira o no se renovará, debe al mismo tiempo darle una Notificación de los derechos y recursos de vivienda del inquilino.

Esta Notificación deberá incluir una lista, con información de contacto de las organizaciones disponibles para asistir a los inquilinos/antiguos propietarios. Nota: Esta lista e información de los derechos de los propietarios en acciones de desalojo será preparada por y está disponible en la Oficina de Estabilidad de la Vivienda de la Ciudad de Somerville, situada en el Anexo de la Alcaldía, 50 Evergreen Ave., Somerville, MA 02145 y en el sitio web www.somervillema.gov/ohs, antes de la fecha de entrada en vigor de la Ley. La lista y la información estarán disponibles en estos lugares en múltiples idiomas.

Cuando el arrendador ejercita su derecho a no renovación o expiración del alquiler, la Notificación mencionada anteriormente debe ser proporcionada al inquilino/anterior propietario acompañada de una

notificación de no renovación del alquiler. Si no se acompaña de esta notificación, al menos **30 días** antes de presentar cualquier demanda de desahucio ante los tribunales contra un inquilino. La Notificación debe ser entregada en mano o por correo certificado.

Importante: el arrendador debe enviar inmediatamente la Notificación requerida a todos los inquilinos o antiguos propietarios a los que se ha entregado avisos de desalojo, avisos de expiración o de no renovación del alquiler, o procedimiento sumario, u otras demandas de desalojo ANTES de la fecha efectiva de esta Ordenanza, a menos que se haya emitido una sentencia final de posesión contra el inquilino o el anterior propietario (o que el inquilino o el anterior propietario ya se haya mudado).

Pregunta n.º 5: ¿Qué implica esto para mí como inquilino?

Respuesta: En el caso de que su arrendador le entregue un aviso de desalojo o un aviso de no renovación o de expiración del alquiler, usted debería, concurrentemente, haber recibido también la **Notificación de los derechos y recursos del inquilino**. La Notificación le explica sus derechos en un desahucio y proporciona información sobre las agencias que podrán ayudarle durante el proceso de desahucio y/o asistirle en la búsqueda de nueva vivienda. No dude en contactar a la **Oficina de Estabilidad de la Vivienda en el 617-625-6600 ext. 2581** si tiene dudas o preguntas.

Pregunta n.º 6: ¿Qué necesito hacer como inquilino si no recibo la información requerida cuando me entregan un aviso de desalojo, aviso de no renovación del alquiler, o treinta días antes de la recepción de una demanda de desalojo ante los tribunales?

Respuesta: El Departamento de Servicios de Inspección (Inspectional Services Department, ISD) está al cargo de la HSNA. ISD expedirá una multa a su arrendador si no le proporciona la información requerida y si usted informa apropiadamente de una violación de la Ley. (Vea la Pregunta n.º 10 más abajo) Para que se ejerza una multa, usted deberá hacer lo siguiente:

- a. Llame a ISD al 617-625-6600, ext. 5600 y explique que llama para informar de una violación de la nueva Ley de Notificación de Estabilidad en la Vivienda. También puede llamar al 311 y preguntar por ISD.
- b. Proporcione a ISD con una prueba escrita de su alquiler, como su contrato, sus recibos del alquiler o su nombre en un aviso de desalojo o una demanda judicial (se podrán aceptar otros elementos que prueben su alquiler).
- c. Proporcione a ISD una copia del Aviso de desalojo o de la Demanda judicial.

Para recibir ayuda con este proceso, llame a la Oficina de Estabilidad de Vivienda en el 617-625-6600, extensión 2581 o llame al 311 y pregunte por la Oficina de Estabilidad de la Vivienda.

Pregunta n.º 7: ¿Quién debe cumplir esta Ley?

Respuesta: Esta Ley se aplica a todos los arrendadores/propietarios ejecutores de hipoteca de las unidades en alquiler/alojamientos de vivienda en la Ciudad de Somerville, cuando han entregado o deberían haber entregado un aviso de desalojo u otro aviso de no renovación del alquiler o de expiración al inquilino/anterior propietario de tal unidad de alquiler o alojamiento de vivienda. Si no se entrega ningún aviso de desalojo, la Notificación deberá entregarse al menos 30 días antes de

interponer una demanda de desahucio ante los Tribunales. Si usted es un arrendador/propietario ejecutor que tiene intención en finalizar el alquiler o la ocupación posejecución de una unidad, esta Ley se aplica a usted.

Pregunta n.º 8: ¿Hay excepciones a estos requisitos?

Respuesta: Sí. Las propiedades que están (1) en un hospital, centro de enfermería especializada o centro de salud, (2) o en un centro sin ánimo de lucro cuya función principal es proporcionar tratamiento a corto plazo, asistencia o terapia contra el abuso de alcohol, drogas u otras sustancias controladas, están exentas de los requisitos de esta Ley.

Pregunta n.º 9: ¿Puedo ser eximido de los requisitos de esta Ley?

Respuesta: No. No se le puede eximir de los requisitos de esta Ley. Toda condición de contrato, contrato u otro acuerdo que pretenda eximir o limitar los derechos sustantivos o procesales de un inquilino o un anterior propietario bajo esta ordenanza es contraria a la política estatal y nula.

Pregunta n.º 10: Como arrendador, ¿necesito entregar esta Notificación si mis inquilinos son inquilinos sin plazo establecido?

Respuesta: Sí. Todos los inquilinos y otros ocupantes legales, incluyendo los propietarios anteriores a la postejecución de la hipoteca, **deben** ser provistos con la Notificación necesaria.

Pregunta n.º 11: ¿Qué pasa si, como arrendador, no cumplo con la nueva Ley?

Respuesta: Cada incumplimiento de los requisitos estipulados en esta Ley con respecto a un ocupante con derecho a Notificación serán considerados como un delito independiente que generará una advertencia o multa independiente. A menos que se establezca lo contrario, la persona o entidad que viole cualquier provisión de esta Ordenanza podrá ser castigada con una advertencia o multa de acuerdo a las provisiones del Código de Ordenanzas de Somerville, sección 1-11, como se muestra a continuación.

Delito	Multa	Agentes de la autoridad
Ley de Notificación de Estabilidad en la Vivienda (Sec. 7-286)	1º delito: advertencia 2º delito y subsiguientes: \$ 300.00	Policía, Departamento de Servicios de Inspección